

Dr. Matúz György

**A telekkönyv intézménye
Magyarországon
1855-1960**

(PhD értekezés tézisei)



Témavezető: Dr. Ruszoly József
tanszékvezető egyetemi tanár

Bírálok: Dr. Kajtár István tanszékvezető egyetemi tanár
Dr. Tóth Lajos tanszékvezető egyetemi docens

**Szeged
2002**

I.

A kutatási téma előzményei

A munka tárgya

A telekkönyv a társadalomban, annak gazdasági életében a legjelentősebb vagyontárgy, az ingatlan nyilvántartásának eszköze, amely magában foglalja a tulajdonképpeni regisztert, az egyes ingatlanok forgalmát tükröző adattömeget, a telekkönyvi szervezetet és az annak működésére vonatkozó szabályozást, valamint a telekkönyvi eljárási rendet. Konkrétabban – és szűkebb értelemben – a telekkönyv olyan nyilvántartás, amely az ingatlanhoz tapadó jogokat, az ingatlanok „fizikai” adatait, az ingatlanokra bejegyzett terheket feltünteti, ezen adatokat megőrzi, a tényekben, adatokban, a jogokban (kötelezettségekben) bekövetkezett változásokat átvezeti, és mindezeket mások (bárki, bármely szervezet) számára megtekinthetővé teszi. *Tágabb* áttekintésben telekkönyvnek neveznek (nevezünk) minden olyan ingatlan-összeírást, ingatlanlistát, ingatlanösszesítést, amelyben egy adott régió, ország fellelhető ingatlanai szerepelnek sajátos szempontok szerinti felosztásban, illetve nem mindenféle ingatlanadatot foglalnak magukban (l. pl. bányatelekkönyv vagy adókataszter). Az előző meghatározást kitágítva a telekkönyv egy egész országra kiterjedő adathalmaz, amely állami előírások alapján és úján kötelezően tartja nyilván az egész földfelszínt – illetve annak részelemeit –, és ebben minden olyan jellegzetesség szerepel, amely adott földrészlethez – annak sajátosságaitól függően – kapcsolódik. E meghatározásnál az is alapkövetelmény, hogy ezek a telekkönyvek nem csupán leírásszerűek, hanem a bejegyzések, feljegyzések, törlések *joghatásokat is kiváltanak*. Azaz: a nyilvántartási eljárás hiányában adott jogok nem jönnek létre, nem szűnnek meg és nem változnak.

A történelem folyamán számos birtok- illetve ingatlan-nyilvántartási forma alakult ki, ám nem mindegyiket nevezhetjük telekkönyvnek a szó szűkebb értelmében, még az esetben sem, ha azokat eredetileg telekkönyvként használták. Ilyenek voltak pl. a jelzálogkönyvek, betáblázási könyvek, a porta (kapu-) összeírások, a kincstári ingatlanok nyilvántartása. Sőt ezek még a tág értelemben sem feleltek meg. Mindettől függetlenül ezek a fajta adattárak mintegy a valódi telekkönyv előfutárai, ha úgy tetszik, ősei voltak, és azok egy-egy sajátossága a később kifejlődött *valódi* telekkönyvekben is megjelent.

Különböző korokban eltérő jelentőségük volt az ilyenfajta nyilvántartásoknak attól függetlenül, hogy milyen célból rendelték el azok létrehozatalát, bevezetését. A

jelzálogkönyvek alapvetően a hitelezők védelmét szolgálták, a városi telekkönyvek (*Stadtbuch, Grundbuch*) viszont az adott városi polgári ingatlantulajdonának meglétét igazolták, ugyanakkor számot adtak vagyoni helyzetének alakulásáról is – ezáltal a helyi adóztatás nélkülözhetetlen alapját képezték. A cseh-morva területen kialakult regiszterek ugyanígy a vagyoni helyzetet, állapotot bizonyították, de a tulajdon-átruházások és az átruházási jogcímek is igazolhatók voltak azokból. A kapuk (porták) összeírása azt a célt szolgálta, hogy az uralkodók számbavegyék a hadrafogható népességet, de alkalmas volt arra is, hogy megállapítsák a jobbágyi terheket. A kataszteri telekkönyvek a földadó-kivetés alapját képezték. Telekkönyvszerű (de a telekkönyv tágabb értelmezését sem kimerítő) jogintézménynek tekinthetjük az urbáriumokat, melyek az úrbéri viszonyok tisztázására és szabályozására szolgáltak, s ezek révén tervezhetővé vált az állami költségvetés.

Egyébiránt *szűkebb értelemben vett telekkönyvről* az esetben beszélhetünk, ha az megfelelő három követelménynek. Az első *gazdaságpolitikai* jellegű. Mivel adott nemzeti vagyontömegben belül a legnagyobb értéket az ingatlanok összessége adja, alapvető érdek, hogy azok adatai egy államilag szabályozott és az állam által működtetett rendszerben (regiszterben) szerepeljenek. A gazdaság állami szabályozása, valamint az adópolitika elengedhetetlenné teszi ezen vagyontömeg ismeretét, *közérdekű adatként* kezelését. Egy kormányzatnak tudnia kell, milyen nagyságú, művelési ágú, talajminőségű termőföldön gazdálkodnak határain belül, hány lakást, nem lakás célú helyiséget, egyéb építményt stb. tartanak nyilván, hogyan alakulnak a tulajdonviszonyok, ezen belül milyen tendenciák jelentkeznek az ingatlanforgalomban.

Másodsorban: az ingatlanforgalom biztonságához fűződő üzleti érdek is megköveteli, hogy államilag ellenőrzött, ezáltal az adatok közhitelességét biztosító olyan rendszer működjön, amelyben minden résztvevő (eladó, vevő, hitelező, örökös, társtulajdonos, építési hatóság stb.) *megbízhat*. Ez a *piacgazdaság követelménye*.

És harmadikként: a telekkönyv elengedhetetlen eleme a *jogbiztonsági vagy alkotmányossági követelmény*. Ennek lényege: minden jogállam alapvető kötelessége, hogy garantálja alanyainak a tulajdon sérthetlenségét és védelmét azzal, hogy csak az alkotmányban megengedett módon, címen és mértékben lehet azt korlátozni, elvonni. A tulajdonjog és az ebből fakadó dologi jogi részjogosítványok, mint pl. a használat joga, a haszonélvezeti jog igazolására, kétséget kizáró bizonyítására egy kikezdzhetetlen, megdönthetetlen és alapvetően más intézmények részéről nem háborítható nyilvántartás szükséges. Ez *védi* a tulajdonost (és más dologi jog jogosultját) mindennemű jogtalan behatással, korlátozással, elvonással szemben. A telekkönyv e vonatkozásban az

ingatlanjogok (alapvetően az ingatlan tulajdonjog) védelmének legerősebb, leghatékonyabb eszközeként jelenik meg a gazdasági és a jogrendszerben.

Mindeme követelmények társadalmi megjelenésének során és nyomán alakultak ki évszázadok folyamán azok az *alapelvek*, amelyek a valódi telekkönyv létrehozásához és működtetéséhez elengedhetetlenek voltak és napjainkban is kizárólagos meghatározottságúak. Ezeket a következőkben foglalhatjuk össze:

1. Jogalkotási alapelvek

- a) Az ingatlanok nyilvántartására vonatkozó szabályokat *csak törvény* (tehát a legmagasabb rendű jogforrás) tartalmazhatja. E körben megfontolást érdemelne az a felvetés, a tulajdonjoggal foglalkozó alkotmányfejezetben nem kellene-e a telekkönyvet alapszabályozás alá vonni. (Ez az alapelv az alapvető jogok és kötelezettségek törvényi szabályozásának követelményét elégti ki.
- b) Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó törvénytől alacsonyabb rangú jogszabály semmiféle címen vagy érdekből nem térhet el. (Jogalkotási alapelv.)
- c) A törvénynek és az alacsonyabb szintű jogi szabályozásnak törekedniük kell az *állandóságra*, ezen belül olyan eljárásjogi kereteket és rendelkezéseket kell kidolgozni, amelyek az ingatlanokkal kapcsolatos jogvitákat a legrövidebb időn belül megoldják, rendezik.

2. Anyagi jogi alapelvek

- a) Az ingatlanok nyilvántartása (azaz a telekkönyv megteremtése és működtetése) *kizárólagos állami feladat*, még átmenetileg sem privatizálható. (Állami kizárólagosság elve.)
- b) A rendszernek adott ország teljes földfelszínét magában kell foglalnia, „le kell fednie” akár településenként, akár településen belül egységenként (városi kerületenként) –, semmilyen ingatlan a rendszerből nem maradhat ki. Emellett a nyilvántartásnak *egységesnek* kell lennie, azaz nem alakulhatnak ki régióként, kiemelt településenként eltérő regiszterek. (Ez a teljesség elve.)
- c) A nyilvántartás *csak törvényben meghatározott jogokat, adatokat, tényeket* tartalmazhat, és ezek elnevezését is a szabályozó törvénynek (esetleg rendeletnek) kell megalapoznia. (Ezt nevezzük az egységesség elvének.)
- d) A jogok zöme a bejegyzéssel jön létre, és ugyanez érvényes a jogok megszűnésére is. (Bejegyzési elv vagy konstitutivitás.)

- e) A nyilvántartás és annak minden részlete *nyilvános*, kivételt képeznek bizonyos, az adott ország adatvédelmi törvényében védett *személyes adatok*. A nyilvánosság felőleli a betekintés, a kijegyzetelés, a kimásolás, hiteles másolat megszerzésének a jogát. (A nyilvánosság és a nyilvántartás közérdekűségének az elve.)
- f) A nyilvántartás *hitelesen tanúsítja* a bejegyzett jogok és tények fennállását, azaz törvényi vélelem szól amellett, hogy a telekkönyvben szereplő jog, tény, megnevezés stb. a valóságban létezik. (Ez a közhitelesség elve vagy a publica fides követelménye.)
- g) Az ingatlanra vonatkozó, az előírt formának és tartalomnak megfelelő kérelmek (ügyek) *ranghelyet* kapnak, azaz a beérkezések időpontja határozza meg az elintézés (valójában a megszerzés, jogváltozás, jogmegszűnés, adاتمódosulás) sorrendjét. (Ez a rangsor elve.)

3. Az eljárásjogi alapelvek

- a) Jog vagy jogilag jelentős tény, adat átvezetésére, bejegyzésére csak *okirat* alapján kerülhet sor. A telekkönyvnek akkor van hitele (igazságtartalma), ha a bejegyzés, törlés, feljegyzés alapját képező okiratok tartalmi és alaki kellékeit az alaptörvény szigorúan meghatározza. (Okirati elv.)
- b) Ingatlan-nyilvántartási vagy telekkönyvi eljárás csak *kérelemre* indulhat (ilyennek kell tekinteni más hatóság „megkeresését” is), vagyis a nyilvántartást vezető szerv hivatalból nem járhat el. (Természetesen ez alól vannak kivételek; bizonyos telekkönyvi eljárások a telekkönyvi szervezet kezdeményezése alapján is lefolytathatók, pl. betétpótlás vagy elveszett tulajdoni lapok pótlása.) Ez továbbá azt is jelenti, hogy a telekkönyvi szerv a kérelemhez (megkereséshez) kötve van, attól nem térhet el, azon túl nem terjeszkedhet. (Ez a polgári eljárásjogból jól ismert kérelemhez kötöttség elve.)
- c) Amennyiben a telekkönyvi rendszer valamilyen okból *átalakításra* kerül, a korábban bejegyzett jogok nem sérülhetnek, tények, adatok nem változhatnak. (Ez a bejegyzett jogok, tények, adatok védelmének az elve.)

Ha mindeme követelmények, elvek (főként az anyagi jogi jellegűek) adott ország minden részében megvalósulnak az ingatlan-nyilvántartás rendszerén belül, akkor az előzőekben említett szűkebb értelemben vett telekkönyvről beszélhetünk.

Arra a kérdésre keresi-e munka a választ, vajon hazánkban hogyan, mikor és milyen körülmények között, milyen gyökerekből táplálkozva, milyen hatások közreműködése folytán alakult ki a telekkönyv jogintézménye, másodsorban pedig azt mutatja be, hogyan terjedt el az

egész akkori Magyarországon, természetesen Erdélyt is ideértve – és miért éppen az osztrák abszolútizmus idején került sor a telekkönyvi előmunkálatok, a helyszínelések, felmérések elvégzésére, és milyen fogadtatásban részesültek ezek a ránk oktrojált rendelkezések, intézkedések? Megkísérli a dolgozat arra is megadni a választ, hogy a korabeli törvényalkotás – már a kiegészést követően – miként kísérelte meg véglegesen beültetni az osztrák miniszteri rendeletet (a telekkönyvi rendtartást azaz a Trt.-t) jogrendünkbe, és miért nem sikerült a legitim Országgyűlésnek azt egy megfelelően kidolgozott és kiérlelt törvénnyel felváltani, holott – Balogh Judit szerint (I. A Nyugat-Európai kodifikációk hatása a magyar magánjog polgári kori fejlődésére c. PhD. dolgozatát) – „a dualizmus nyugalmi periódusában, a liberalizmus virágkorában” (Diószegi István) a jogalkotás és a jogtudomány is nagy lendületet vett, és eredményei alapján utolérni látszott a nyugat-európai kortársakat. A *jogági* törvényalkotás Magyarországon is végérvényesen diadalmaskodni látszott, amit az is bizonyít, hogy az ekkor alkotott nagy volumenű jogszabályok (adózási, kataszteri törvények stb. betoldás tölem!) tárgyukká *lépésről lépésre* tették a jogrendszert, szemben a megelőző korszak átfogó munkálataival.” Vizsgálódás körébe vontam a dolgozatban azt a kérdéskört is, vajon mi okozta vagy okozhatta a magánjogi kódex elmaradását különös tekintettel a telekkönyvi szabályozásra. Tulajdonképpen a mű gerincét a telekkönyvi rendtartás (Trt.) *élettörténete* adja, mert –ahogyan a cím is mutatja – 1855-ben született és 1960-ban került véglegesen a jogi lomtárba.

Számos hazai szerzőnk foglalkozott és foglalkozik jelenleg is a magyar magánjog történetével, ezen belül is a magánjogi jogalkotással. Mindenkinél gyűjtőpontba került és kerül, vajon milyen körülmények, események, történések akadályozták meg azt, hogy a számos nyugat-európai hatás ellenére (ideértve az osztrák jogrendszert is) nem sikerült egy nagyléptékű, szilárd elvi alapokon álló magánjogi kódexet létrehozunk. E nagy kérdésen belül ott rejlik a további felvetés: miért nem tudott a magyar törvényhozás egységes, a hazai viszonyokat netán erőteljesebben figyelembevevő telekkönyvi törvényt alkotni (holott az igen termékeny hazai jogirodalom számos telekkönyvi tárgyú művet adott ki, melyek igen élesen bírálták a Trt. elveit, szabályozási rendjét és az annak alapján kialakult gyakorlatot). A jelen munka ezt a problémát is érinti. Természetesen minden fejezetben a telekkönyvvvel kapcsolatos jogalkotás, gyakorlat és tudományos polémia áll első helyen és csupán érintőlegesen foglalkozok a magánjogi jogfejlődés nagy kérdéseivel.

II.

A kutatás módszerei

A dolgozat szemléletében korántsem összehasonlító jellegű, ugyanis célja a hazai telekkönyv történetének a bemutatása. Terjedelem szempontjából ez a kör is nagyon tág, hiszen e mű számos olyan részlettel nem szolgálhatott, amelyek netán akár jogtörténeszeknek, akár az ingatlanjoggal foglalkozó jogtudósoknak, jogalkotóknak hasznára válhatott volna. Ugyanis a telekkönyvvel kapcsolatos történeti adathalmaz olyan nagy terjedelmű, hogy annak feldolgozása sokszorosan meghaladta volna ezen értekezés meglehetősen szűk kereteit.

Mindazonáltal a kutatási tevékenységem során fel kellett állítani valamilyen rendszert, ugyanis e nélkül elveszttem volna az említett adattömegben. Elsősorban is azt kellett tisztázni, honnan kell elindulni. E tekintetben a jogirodalom segített. Felesleges lett volna az ősi Hanzavárosok (Kiel, Lübeck, Hannover, Hamburg stb.) levéltárait felkeresnem és onnan kiszedegetni a korabeli városi telekkönyvekre vonatkozó irományokat, okiratokat, mivel egyrészt a XII–XIII. században még csupán városi telekkönyvek vagy városi földkönyvek léteztek, amelyek legfeljebb a telekkönyvek őseinek tekinthetők, másrészt ezek nem váltak a XVIII–XIX. században megteremtett telekkönyvi rendszerek alapforrásaivá, illetve nem e városi telekkönyvek alapozták meg az egyes fejedelemségekben, hercegségekben, tartományokban létrehozott ingatlanregisztereket. Vagyis elegendőnek tartottam az európai kitekintésről szóló fejezetben a jogirodalomban kialakult intézménytörténeti leírásokat. Ami a hazai városi telekkönyveket illeti, ott már bővebben kellett és lehetett kutatásokat végezni, főleg Sopron város levéltári anyag szolgált bő forrásul (ugyanakkor a pozsonyi városi telekkönyv kifejtését és leírását inkább jogirodalmi forrásokból vettem).

A további fejezetekben nagyrészt a korabeli törvények, decretumok segítettek, itt levéltári anyagra nem bukkantam (kizárólag II. József 1787. április betáblázási decretuma volt megtalálható az Országgyűlési Könyvtárban, latin és német nyelven, eredeti okiratban). Viszont a reformországgyűlések anyaga (Országgyűlési Irományok, képviselőházi, Felsőházi Napló stb.) értékes adatokat tartalmaztak az adóssági követelések betáblázásáról szóló törvénnyel, valamint a későbbi telekkönyvi törvénytervezetekkel kapcsolatban.

Az abszolutizmus kori forrásanyag természetesen az Országos Birodalmi Törvénylap kötetekre épült, ugyanakkor nagy segítséget nyújtott Peregriny János telekkönyvi jogszabálygyűjteménye, amely az 1849-től 1867-ig terjedő időszak összes ilyen tárgyú rendelkezéseit eredeti szövegezésükben mutatta be és bírósági gyakorlattal is szolgált.

Az abszolutizmus idején kevés telekkönyvi tárgyú mű született, első helyen kell említenem Vida Lajos és Schnierer Gyula tudományos igényességű telekkönyvi műveit. E szerzők ugyanúgy feldolgozták a telekkönyvi tárgyú jogszabályokat, mint Peregriny azzal a különbséggel, hogy azokban számos kritikai észrevétellel is találkozhattam. Vagyis e szerzők a gyakorlat szemszögéből vizsgálták a telekkönyv kifejlődését, kialakulásának történetét és gyermekbetegségeit, ugyanakkor megoldási javaslatokat is beépítettek műveikbe. E forrásokból megállapítható volt, hogy a Trt. rendelkezései minden kritikát kiállottak, azok módosítására csak jóval később, már a kiegyezés után került sor.

Rendelkezésemre állott az Országbírói Értekezlet csaknem teljes jegyzőkönyvi anyaga, amely a Trt. befogadásával kapcsolatos vitákat foglalta össze. Nemkülönbön alapforrásként szolgáltak a kiegyezés után megalkotott telekkönyvi tárgyú, katasztert érintő törvények országgyűlési anyagai (a már említett jegyzőkönyvek, naplók, irományok stb.). Áttekintettem az abszolutizmus időszakában megjelent korabeli napilapokat is, valamint a kiegyezést követően megindult jogi szaklapokat. Az Országos Levéltárban a K26-os iratanyag nyújtott segítséget a Minisztertanács jegyzőkönyveivel kapcsolatban.

És végül forrásként (vagy inkább kutatási módszerként) lehet megemlítenem saját ingatlanjogi műveimet (l. a publicisztikai jegyzéket!), amelyek nem csupán érintőlegesen, hanem teljes mélységében foglalkoztak a telekkönyv, illetve a jelenkori ingatlan-nyilvántartással, mint a gyakorlat eszközével. Jelenkori telekkönyvismeret nélkül ugyanis nagyon nehéz lett volna ezen intézmény történeti kutatása. Ez azt jelenti, hogy a történeti kutatás nehéz, fáradságos munka, ám ezen belül a jogtörténeti ténykedés még keményebb hozzáállást kíván meg, ugyanis jogi szakismeret nélkül a vizsgált jogintézményt nem lehetne megérteni, és az olvasókkal megértetni a korabeli nehézkes szövegezés miatt. Nem csupán történészként, kutatóként, de jogásként is bele kellett helyezkednem az adott korszakba.

E beilleszkedéshez nyújtott elengedhetetlen segítséget a több kötetnyi ingatlanjogi munkám és több mint három évtizedes ingatlanjogi (ügyvédi) gyakorlatom.

III.

A kutatás eredményei
Az eredmények hasznosulása

A jogtörténeti vizsgálódás a dolgozat első fejezetében a telekkönyv kialakulásának és megszilárdulásának történetére terjed ki, illetve szorítkozik. Az egyes fejezetek a következő korszakokat mutatják be:

1. A hazai városi telekkönyvek megteremtése a XV. században és továbbfejlődésük
2. Az ingatlanok nyilvántartására irányuló kísérletek a XVI. századtól a reform-országgyűlések megkezdéséig
3. A reform-országgyűlések telekkönyvi jellegű törvénye és törvénytervezetei
4. A hazai telekkönyv megteremtésének előmunkálatai 1849-től 1855-ig
5. A Telekkönyvi rendtartás (Trt.) és annak recepciója (az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok telekkönyvi tárgyú rendelkezései)
6. A kataszter törvényi megteremtése és áttérés a telekkönyvi betétek rendszerébe (azaz a kiegyezéstől a betétszerkesztési munkálatok megkezdéséig)
7. A telekkönyvi betét megteremtése
8. Telekkönyvi rendszerünk kialakulása és helyzete 1892–1938 között
9. A telekkönyvi törvények és a Trt. továbbélése 1960-ig, a Ptk. és a szocialista telekkönyvi jogszabályok megszületéséig.

A kutatás első eredményeként egy jól állátható és megfelelően széttagolt rendszer keletkezett, amelyben a választóvonalak mindenkor egy-egy fontosabb törvényhez, rendelkezéshez, rendelethez (ha úgy tetszik: pátenshez) kapcsolódnak. Az első két fejezet (nem ideértve az európai telekkönyvről szóló indító fejezetet) tulajdonképpen a hazai telekkönyv *előtörténete*, amely korszakban élesen elkülönül a városi telekkönyvi rendszer és az országos kezdemények fázisa. A legelső olyan országos nyilvántartás, amely a valódi telekkönyvhöz legközelebb állott, az 1723:CVII. tc.-ben meghatározott betáblázási regiszter volt (illetve lett volna, ha megvalósították volna). Ezt megelőzően az 1600-as évek végén és az 1700-as évek elején Kollonich Lipót és Lacey János külön előterjesztettek ugyan az Államtanács elé telekkönyvi (valódi telekkönyvi) tervezeteket, azonban ezek tárgyalva sem lettek. Sajnos, ezek a Bécsi Levéltárban fekszenek, oda már nem volt alkalmam eljutni.) Szintén telekkönyvszerű országos regisztert kívánt bevezetni II. József az 1723:CVII. tc. mintájára (az adóssági követelések betáblázásáról) és megindította egyúttal (de nem nyilvántartási jelleggel) a kataszteri munkálatokat is – ezek sem kerültek végrehajtásra.

Dr. Homoki Nagy Mária egyetemi docens jóvoltából megismerhetjük az 1791-ben összeállított szakbizottságok tevékenységét, munkálatait. Sajnálatos módon kifejezetten telekkönyvi tárgyú előterjesztést nem alkottak, így a reformországgyűlések elé sem kerülhetett ilyen tervezet. Az 1840-ben bevezetett betáblázási rendszer viszont már a korai kapitalizmus terméke; azt együtt tárgyalták a váltóról és a csődről szóló törvénytervezetekkel (egy csomagban került az Országgyűlés elé a három javaslat, és végül három törvény került megalkotásra).

Ismertté vált az is, hogy az 1843/44-es Országgyűlés külön bizottságot állított fel egy korszerű telekkönyvi tervezet előkészítésére, amelynek eleget is tettek az érintett honatyák, és két változatot dolgoztak ki. Ám azok tárgyalása elmaradt. Ugyanez lett a sorsa 1847-ben az ugyanilyen tárgyú királyi kegyes leiratnak is. Ha összehasonlítjuk a két javaslatot, úgy a bizottság által kidolgozott változatok jóval bővebbeknek, elméletileg megalapozottabbnak tűnnek, míg az 1847-es tervezet (több más törvényjavaslattal együtt) nehezebb, bürokratikusabb, de konkrétabb, mint a bizottsági két anyag. Egyik sem utal az 1840-es betáblázási törvényre, de a városi telekkönyvi rendszerekre, az azokból leszármazott tapasztalatokra sem. Míg a bizottsági tervezetek inkább a francia mintát követik, addig a királyi kegyes leiratcsomagban szereplő betáblázási könyvről szóló anyag az Osztrák Polgári Törvénykönyv telekkönyvi alapelveit vette alapul. Amennyiben netán az Országgyűlés még 1847 végén vagy 1848 elején elfogadta volna a kegyes leiratban foglaltakat, úgy ez is csupán egy osztrák mintájú telekkönyvet teremtett volna meg.

A telekkönyvi helyszínelési utasítás (1850), valamint az ezt követő utasítások, hirdetések, rendeletek az osztrák örökös tartományokban már jó évszázaddal előbb kialakított telekkönyvi intézményrendszert vették alapul, és ezt ötvözték az OPTK-ban lefektetett – már említett – telekkönyvi alapelvekkel. Az osztrák örökös tartományok viszont a Maiestas Carolina révén a cseh-morva földkönyvek mintájára készültek el (zemské desky, tabula terrae) – a cseh-morva területeken a német városi telekkönyvek hatása nem érvényesült. Az első telekkönyvet itt Prágában kezdték el vezetni és ez terjedt el Cseh-Morvaországban. Vagyis: a hazai városi telekkönyvek a német városok telekkönyvi rendjét vették át és működtették nagyrészt 1840-ig, illetve a telekkönyvi helyszíni rendeletek bevezetéséig (1851–1853), míg a betáblázási könyveket eltüntető osztrák telekkönyvi intézmény mint cseh-morva eredetű (gyökerű) rendszer került be hazánkba.

Ez a különbségtétel valójában csak történeti szempontból jelentős, a telekkönyvünk kialakulását illetően egyáltalán nem az. Ugyanis mind a német (porosz, mecklenburgi, badeni

stb.), mind az osztrák telekkönyvi rendszer egy szigorú, államilag ellenőrzött és állam által működtetett intézmény volt, amely nem engedett fakultációt, nem adott lehetőséget senkinek sem a kibúvára, és a nyilvánosság elvének bevezetésével piacképessé, forgalomképessé tette a korábban monopolhelyeztet élvező nemesi birtokokat. Egyben mindkétfajta telekkönyv szigorú és bürokratikus eljárási rendet alkalmazott, amely szintén bekerült a ránkotrojtált intézménybe. És mindkét rendszert azonosnak tekintjük annyiban is, hogy kezdetben elvált attól a kataszter, mint az adókievetés és adónyilvántartás eszköze, azonban állandó kölcsönhatásban voltak egymással. A kormányok mindenkor egyesíteni kívánták azokat, de hosszú ideig nem sikerült az egybeolvasztás. (Magyarországon csak az 1972. évi 31. sz. tvr. egyesítette az állami földnyilvántartást – a kataszter szocialista utánzatát – a telekkönyvvel *ingatlan-nyilvántartás* néven.)

Az Országbírói Értekezlet hosszas vita után tulajdonképpen recipiálta, a magyar jogrendszer részévé tette a Trt.-t és a helyszínlési munkálatokról szóló 1853. évi miniszteri rendeletet (ez utóbbit csak a telekjegyzőkönyvek elkészítéséig alkalmazták). Az egyik álláspont az volt, hogy nem szabad ránk otrojtált, tőlünk idegen jogszabályokat befogadni, hanem vissza kell térnünk az 1848-as illetve azelőtti jogállapotokhoz. Mások szerint viszont *semmiképpen sem szabad visszalépni*; a Trt. és egyéb telekkönyvi rendeletek végrehajtása során temérdek újfajta jogviszony keletkezett, a telekjegyzőkönyvek elkészítése országosan csaknem befejeződött (a nemesi birtokok esetében is), az ingatlanokra nagy összegű kölcsönöket tábláztak be, így e jogviszonyokat megbolygatni nem lehet, nem szabad. Vagyis a gazdasági, piaci viszonyok gyors fejlődése Magyarországon is nélkülözhetetlenné tette a telekkönyv bevezetését. A recepció-pártiak továbbá azzal is érveltek, hogy a Trt. – és ezzel együtt az OPTK telekkönyvi rendelkezéseinek – elvetése, be nem fogadása olyan törvénykezési zűrzavart idézne elő, amely lehetetlenné tenné a magánjogi jogviták bíróság előtti elbírálását, azaz ellehetetlenítené az igazságszolgáltatást. (Itt kell megjegyezni, hogy az országgyűlési, illetve az országbírói értekezleten lefolytatott viták sarkalatos pontja állandóan az volt, vajon egy törvényt hogyan fog alkalmazni a bíróság, illetve melyik törvényt alkalmazhatja konkrét ügyben. Vagyis egy-egy törvény – ideértve az ITSZ-t is, mint jogforrást – előkészítésekor alapelvként kellett alkalmazni a jogalkalmazás lehetőségét, illetve a jogalkalmazás megvalósíthatóságát.)

Egyébként nagyon lényeges döntése volt az Országbírói Értekezletnek az is, hogy bekerült az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok közé az Osztrák Polgári Törvénykönyv – illetve annak a telekkönyvvel foglalkozó összes paragrafus, valamint mindazok a

rendelkezők, amelyek a telekkönyvvel összefüggésben voltak (azaz a dologi jogi szakaszok). A magyar bírói gyakorlat 1861 után számtalanszor nyúlt az OPTK-hoz, amennyiben adott ügyben nem talált jogszabályi megalapozást, vagyis az ITSZ-nek az OPTK-ra vonatkozó rendelkezéseit *tárgan, kiterjesztően* értelmezte.

Mivel az 1861. évi Országgyűlés elfogadta ugyan az Ideiglenes Törvénykezési Szabályokat, azonban azok nem emelkedtek törvényerőre (az ismert okok miatt), így az Országbírói Értekezlet az Országgyűlés rangjára emelkedett és hallgatólagosan a szabályokat törvényként kezelték és fogadták el. És bár számos fejezete a dualizmusban alkotott törvények megalkotásával gyakorlatilag „hatályon kívül helyezésre” került, a telekkönyvre vonatkozó OPTK-beli fejezetek és dologi jogi szakaszok egészen az 1959. évi IV. tc. (Ptk.) 1960. május 1-i hatálybalépéséig, míg a Trt. 1961. január 31-ig voltak alkalmazásban.

A továbbiakban felgyorsult a jogalkotás hazánkban. A magánjog területén igen jelentős fejlődés indult el, különösen a gazdasági viszonyokban. Számos jogterület kiemelkedően fejlődött, így a családjog, kereskedelmi jog, a magánjogi felelősségi rendszer, megszületett az első kisajátítási törvény, megalkotásra került a polgári törvénykezési rendtartás, behoztuk a métermérték rendszerét. Azonban jogalkotásunk két nagy adósságát nem volt képes e korszakban kiegyenlíteni: nem született meg egyrészt az anyagi magánjog egészét átfogó egységes törvényünk, kódexünk, másrészt nem váltotta fel a törvényalkotás a miniszteri szinten alkotott telekkönyvi rendeleteket átfogó telekkönyvi törvénnyel. Nálunk még mindig az osztrákok által ránk oktroyált (Deák Ferenc szerint: „ránk octroyozott”) Trt. volt érvényben, míg Ausztria 1872-ben megalkotta önálló telekkönyvi törvényét. Az is tény – bár ez nem tölthet el bennünket nemzeti büszkeséggel –, hogy e törvény alapvető rendelkezései és szerkezete megegyezik a Trt-ben foglaltakkal, vagyis az osztrákok törvényükhöz a mintát tőlünk vették. Nem voltunk képesek áthágni korlátainkat, nem tudtunk mit kezdeni ezen egyébként minden nehézsége ellenére jól bevált osztrák rendelettel. Csupán eseti jellegű szabályozások születtek. 1868-ban került megalkotásra a vasutak és csatornák telekkönyvéről szóló törvény, ugyanezen évben az Országgyűlés a telekkönyv erdélyi bevezetését, de itt sem törvényi formát alkalmazott (l. az 1870. február 5-én kihirdetett *Erdélyi Telekkönyvi rendtartást*).

A telekkönyvet közvetlenül érintő törvények az 1880-as években születtek meg, ezek közül a legjelentősebb a telekkönyvi betétek szerkesztéséről rendelkezett (1886:XXIX. tc.). A Trt. a telekjegyzőkönyveket ideiglenes okiratoknak tekintette, és már eredeti szövegében szerepel az a felhívás, hogy a telekjegyzőkönyvekből ún. különös telekkönyvi betéteket kell

kialakítani. (Egyes fordítások szerint nem különös, hanem különleges vagy speciális telekkönyvi betétekről volt szó.)

1885-re a telekjegyzőkönyvek felvétele nagyban-egészben befejeződött, így sor kerülhetett a valódi nyilvántartási egység, a *telekkönyvi betét* kialakítására. Ez a törvény azonban nem volt tökéletes, ezért utóbb kétszer kellett módosítani, illetve kiegészíteni.

Nagy súlyt fektetett az igazságügyi tárca a telekkönyvi állapot és az ingatlan tényleges birtokhelyzete közötti eltérések rendezésére. Nem csupán eseti eljárás keretében tették az általa benyújtott törvények lehetővé az ilyen állapotok rendbetételét, de külön törvények születtek azok hivatalból történő tisztázására. Folyamatosan figyelték a telekkönyvi betétek, a térképek és a valóság viszonyát (l. pl. a telekkönyvi térképek pótlásáról szóló 70.971) 1896. I.M. sz.r. az 1891:XVI. tc-t).

A XIX. század végére kialakult az egységes magyar telekkönyvi rendszer, azonban a nyilvántartás nem volt homogén. Az egyes nyilvántartások a kezelő szervezet, az adminisztratív sajátosságok és a nyilvánosság kérdésében tértek el egymástól. Ezek a következők voltak:

- a) a telekkönyvi hatóságok által működtetett telekkönyv (a szabályozást a szűkebb értelemben vett Magyarországra a Trt., Erdélyre az Erdélyi telekkönyvi rendtartás, a katonai határőrvidékre a 47.532/1897. I.M.sz.r., Fiumére pedig a 67.785/1900. I.M.sz.r. tartalmazta),
- b) a vasutak és csatornák központi telekkönyve (1868:I.tc. és annak későbbi módosításai),
- c) a bányatelekkönyvek (e tekintetben az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok által átvett Osztrák Bányatörvény rendelkezett).

A telekkönyvi nyilvántartás mellett önállóan, attól elkülönítve létezett a kataszteri nyilvántartás (az 1875:VII.tc. alapján), amelynek egysége a birtokív volt. Ezt sem akkor, sem később nem tekintették a szó tágabb értelmében telekkönyvnek, bár állandó törekvés volt a két rendszer összhangba hozatala. A végleges egyesítésük – mint említettem – nem történt meg.

Az 1900-as évek első harmadában-felében telekkönyvi rendszerünkben semmiféle jelentős változás nem történt. Ugyanakkor a telekkönyv újabb speciális nyilvántartási rendszerrel gazdagodott; az ipari záloglevelekről szóló 1928:XXI.tc. és a 69.700/1928. I.M.sz.r. megteremtette az ipari vállalatok központi telekkönyvét a budapesti királyi törvényszék keretében. Ekkor már kialakult a kincstári vagy (ingatlan)vagyon nyilvántartása is – az állami tulajdonú nem az országos telekkönyvben, hanem a kincstári

regiszterben jegyezték. Tökéletesítették a részházakra vonatkozó szabályozást és megteremtették a társasháztulajdont (1924:XII.tc.), valamint egységes jelzálogjogi törvényt alkotott az Országgyűlés kimondva: a telekkönyv a jelzálogjogi rendszer alapja, telekkönyv nélkül a jelzálogjog intézménye a gyakorlatban alkalmazhatatlan. (1927:XXXIV. tc.)

1945-öt követően lényeges fordulat állt be a tulajdonviszonyok területén, de ez a telekkönyvi rendszert, az alapelveket, a szerkezetet nem érintette, csupán annyiban, hogy az államosítások folytán számtalan ingatlant mint állami tulajdont tartottak nyilván, így fokozatosan kiszorult a kincstári vagyon, mint önálló regisztrációs rendszer. (1992-től ismét bevezették a kincstári ingatlanvagyon különös nyilvántartását, de ezek csak akkor hitelesek és bizonyító erejűek, ha az alapadatok megegyeznek az ingatlan-nyilvántartás adataival.) A 244/1950. /X.1./ MT. sz. r. megteremtette az állami ingatlanok kezelői jogának intézményét, amely a telekkönyvben is bejegyzésre került. (Ezzel egyidejűleg – érdekes módon – nem kerültek hatályon kívül helyezésre az 1945 előtti telekkönyvi tárgyú jogszabályok, majd csak a Ptk. hatálybalépésével.)

A dolgozat második részében a hazai telekkönyvtörténet *jogdogmatikai* elemzésére vállalkoztam. A következő kérdésekre kellett válaszolnom:

1. Hogyan alakult ki a telekkönyv fogalma?
2. Mi indokolta a telekkönyv létrehozását? Milyen jellegű szükségszerűségek álltak a háttérben?
3. Hogyan alakultak ki a telekkönyvi alapelvek?
4. Mennyiben tükrözte a telekkönyv az ingatlanforgalom alakulását, tendenciáit, továbbá mennyiben állt fenn a telekkönyv igazságtartalma, bizonyító ereje?
5. Hogyan kapcsolódott össze hazánkban a magánjogi kodifikációs törekvés a telekkönyv szabályozására?
6. Milyen szervezetet kellett létrehozni a telekkönyv szakszerű működtetése érdekében és milyen eljárások biztosíthatták a telekkönyvi alapelvek megvalósulását?

A telekkönyvvel kapcsolatos hazai jogirodalom a XIX. század második felében virágkorát élte. Bár más jogterületeken is jelentek meg tudományos művek, elemzések, magyarázatok, cikkek szép számmal, a telekkönyvről szóló művek számarányát egyik jogágazat sem érte el. Utóbb nem csupán a magánjogi törvényjavaslat tükrében vizsgálták ezt a jogintézményt, hanem mint önálló jogágit vagy aljogágit (a magánjogon belül) és mint a gazdasági tudományok tárgyát is. E környezetben merült fel először a telekkönyv történetének kutatása, az intézmény elemzése, a „nyilvankönyv”, „jelzálogkönyv”, a „földkönyv”, a „városi földkönyv” fogalmainak tisztázása, az eltérések, az összefüggések, a belső tartalom.

az azonosságok meghatározása. A Jogtudományi Közlöny 1880 januárjában *Telekkönyvi Közlöny* címmel külön mellékletet nyitott, amely nemcsak a telekkönyv konkrét problémáiról tájékoztatott, hanem elméleti jellegű cikkeket is közölt.

A történeti, jogirodalmi kutatások alapján megkíséreltem meghatározni a nyilvánkönyv, a telek- és betáblázási könyv, a földkönyv, a városi földkönyv, a jelzálogkönyv, a hitelkönyv, a birtokkönyv, a kataszteri telekkönyv vagy kataszteri földkönyv, a parcellakataszter, az adótelekkönyv, a bányatelekkönyv fogalmát. A tézisek bevezető részében (az I. fejezetben) kitértem a jelenlegi meghatározásra, amelyhez az előbb felsorolt fogalmak tisztázása vezetett el. Vagyis a feltárás egyik igen jelentős eredménye volt a telekkönyv fogalmához való eljutás.

A hazai telekkönyv kialakulásával kapcsolatos kérdéskör vizsgálatánál nem csupán arra kellett választ adni, hogy mely tényezők készítették ki azt, hanem az is válaszra várt, vajon a nyugat-európai vagy osztrák telekkönyvekkel ellentétben miért ily későn született meg a szabályozás. A városi telekkönyvszerű nyilvántartások ugyanis nem terjedtek el az országban, csak a polgári birtokokra vonatkoznak és csak a városi polgárokat kötelezték ingatlanvagyonuk bevallására, az ország területének döntő részét kitevő nemesi birtokok azokba nem kerültek be. Mindezek figyelembevételével a telekkönyv kialakulásának okait a következőkben foglalhatjuk össze:

1. A gazdasági élet fejlődése szükségessé tette a hitelek felvételét, megjelentek a bankok, amelyek csak megfelelő biztosíték (jelzálog) ellenében kötöttek kölcsönszerződést. A hitelforgalom olyan ingatlanokat követelt, amelyek tulajdonjoga egyértelműen és a valóságnak megfelelően került nyilvántartásra, továbbá amely nyilvántartás közhitelesen rögzítette a kölcsönt nyújtó javára fennállott jelzálogjogot.
2. Az ingatlanra vonatkozó jogok bizonyítása megkívánta, hogy a nyilvántartás jogkeletkező hatályú legyen, tehát igény merült fel a gazdasági élet szereplői, az ingatlanulajdonosok körében a konstitutivitásra.
3. A központosított berendezkedésű abszolutisztikus államszervezet működése megkövetelte egyrészt az egységes és központi nyilvántartást, ez pedig nem viselhette el a régióként, városokként eltérő nyilvántartásokat, másrészt a minden ingatlanra kiterjedő rendszert.
4. A feudális kötöttségű birtokviszonyok megszűnése következtében megjelent állampolgári jogegyenlőség a birtokok (ingatlanok) tekintetében is megteremtette az egyenlő elbírálást, így olyan telekkönyvi nyilvántartásra volt szükség, amely mindenfajta ingatlant magában foglalt.

Sokan úgy vélik, hogy a telekkönyv megteremtésében általában szerepet játszottak adózási szempontok is. Álláspontom szerint ezt az okot ki kell iktatnunk a telekkönyv megszületésére vezető okok köréből, ugyanis minden országban külön állították fel a katasztert, és ettől eltérő szervezettel és eljárási renddel a telekkönyvet. Adózási szempontból a korabeli államok jobban bíztak saját hivatalaik által kidolgozott kataszterekben, mint az általában függetlenebb bírósági szervezeten belül elhelyezett telekkönyvben. Ez a kettősség több államban jelenleg is fennáll, de találkozunk olyan rendszerekkel is, amelyekben a két nyilvántartás összeolvadt.

A hazai birtokviszonyok helyzete, kötöttsége egyáltalán nem kedvezett a telekkönyv bevezetésének. Eltekintve a városi telekkönyvektől, a hazai birtokviszonyok sajátos jellege nem illett bele a telekkönyv általános követelményeinek a rendjébe (különösen amiatt, hogy a nemesi birtokok más ingatlanokkal szemben előnyöket élveztek, a telekkönyv viszont a „birtokok” egyenlő elbírálásán alapult). Az ösiségen és az úrbéri kapcsolatokon kívül volt még egy hátráltató tényező is e vonatkozásban: a nemesség ragaszkodása a decentralizációhoz, gyűlölete az abszolút hatalommal szemben. Változott a helyzet 1849 végén: az osztrák kormány nálunk kezdhette meg a telekkönyvi intézmény „kikísérletezését” éppen az erőteljes központosítás bevezetése folytán. Ezt kormányzati magatartást pedig a magyarországi elavult birtok- és termelési viszonyok korszerűsítésének igénye határozta meg. „Az 1850 és 1855 között behozott, az ingatlanokat (azaz: a birtokviszonyokat) érintő rendeletek, pátensek közül egyik sem volt messze hatóbb, mint a *telekkönyvi pátens*, mint alapja annak a földhitelnek, mely nélkül, különösen az úrbérmegváltás után a belterjesebb gazdálkodásra áttérés elképzelhetetlen volt. A pátens jól tette le az intézmény alapjait...” írta Berzeviczy Albert az abszolutizmusról írott művében.

Hazánkban tehát a telekkönyv intézményét ellentmondást nem tűrő eszközökkel vezették be, a cseh-morva mintájú osztrák tartományi telekkönyvek, (Landtafel-ek) mintájára, amelyet részben a gazdasági korszerűsítés, részben a hitelviszonyok kialakulása, részben pedig az ösiség és az úrbériség eltörlése tett szükségsszerűvé.

A telekkönyvi alapelvek egyike-másika már a városi földkönyvekben megjelent, de minden olyan alapelvet, amely a korszerűség követelményeinek megfelelt, csak az egységes, az egész országra vagy annak nagy részére kiterjedő szabályozás tudott összességükben meghatározni. Ezen elvek elnevezése, megjelenési formája koronként, időszakonként változott, végülis – szintén a kutatásokból nyert tapasztalatok nyomán – az alábbiakat lehet megkülönböztetni: (L. Tóth Lajos cikkét a Szegedi ACTA 1999. számában):

- a) a bejegyzés elve,
- b) nyilvánosság,
- c) közhitelesség,
- d) a kérelemhez kötöttség,
- e) a rangsor elve, az okiratiság követelménye,
- f) a valósággal megegyezőség elve,
- g) a teljesség elve,
- h) a kötelező használat elve,
- i) a reálfölíum és a perszonálfölíum alkalmazása,
- j) a legalitás elve,
- k) a dologi megegyezés elve.

Már a Trt. szigorú követelményeket támasztott a telekkönyvi eljárásokban felhasználható, bejegyzések, feljegyzések vagy törlések alapját képező okiratok tekintetében. Ez a szigorúság a Trt. hatályon kívül helyezésig fennmaradt, és – érdekes módon – elkülönült, eltért a mindenkor polgári perrendtartás okirati feltételeitől. (Meg kell jegyeznem, hogy ma sem egyezik a kétféle okiratiság.) A szigorú alakiságokat, valamint körülírt, előírt tartalmi kellékeket az az elvárás szűkségessé, hogy nagy értékű vagyontárgyak jogi sorsáról volt szó, márpedig ilyen horderejű ügyekben csak megfelelő okiratok birtokában és alapján lehetett határozni. Ugyanakkor az is előírás volt, hogy a telekkönyvi eljárással érintett felek nem térhettek el okirataik alakiságában a Trt.-től.

Ma is mindenütt meghatározzák a jogszabályok, hogy milyen tartalmú és alakiságú okirat alapján lehet telekkönyvi jogot szerezni. Ezért nevezik sokan az ilyen eljárásokat bürokratikusnak, holott a cél jóval fontosabb, mint az alaki szigorúság oldása: a telekkönyv igazságtartalmának teljessé tétele, a bizonyító erő beállása.

Az osztrák telekkönyvi rendtartás törvényi felhatalmazás nélkül volt alkalmazásban 1960-ig. Nem tekinthető ilyennek az Országbírói Értekezlet által alkotott ITSZ, de az 1861-es Országgyűlés mindkét házában egységes elfogadó álláspont sem. Nem legalizálták a Trt.-t továbbá a század utolsó két évtizedében megalkotott telekkönyvi törvények sem, a XX. században pedig lényeges kérdéseket szabályozó vagy érintő ilyen tárgyú törvény nem született. Ugyanakkor az is fontos következtetés, hogy telekkönyvi rendszerünk mögött nem volt hazai magánjogi kódex, amely lefektette volna az alapvető elveket, irányvonalakat, követelményeket. Mégis jól működött a nyilvántartás, és ennek következménye, hogy úgy kárpótlási, mint a részaránykiadási eljárásokban biztos alapot képeztek a korabeli telekkönyvi betétek (esetleg ritka előfordulással a telekjegyzőkönyvek) és az irattári anyag. Az is tény –

ezzel összefüggésben –, hogy az első magyar Ptk. (1959:IV.tv.) sem tartalmaz telekkönyvi jellegű szabályokat, és sokáig alacsonyabb rangú jogszabályok rendezték a jogintézményt.

Eredetileg a telekkönyv létrehozatala során közigazgatási szervek működtek közre, majd 1853-tól kezdődött meg az előkészítő munkálatok járásbíróági hatáskörbe utalása. (Már az 1850-es „hirdetés” is járásbíróágokról beszélt.) Igaz ugyan, hogy 1855-öt követően felállították a telekkönyvi igazgatóságokat, de ezek nem közigazgatási jellegű szervezetek voltak, hanem a törvényszékek mellett működő, a törvényszéki elnök irányítási körébe tartozó részlegek. Ezek vezették a telekkönyvi nyilvántartásokat, a bejegyzés, feljegyzés, törlés, különleges telekkönyvi munkálatok elrendelése kérdésében pedig a bíróság döntött. Vagyis a jogi jellegű változások rendezése kizárólagos bírósági hatáskörben történhetett.

A munka során számtalan olyan adat, körülmény merült fel, amelynek hosszabbtávú, illetve mélyebb vizsgálata vált szükségessé. Erre azonban a terjedelmi korlátok miatt nem volt lehetőség. A további kutatási irányok az alábbiakban foglalhatók össze:

1. Ki kell terjednie a vizsgálatoknak az osztrák, a cseh-morva, valamint egyes német városokban alkalmazott ingatlan-nyilvántartási rendszerekre.
2. Tisztázni kell, a XVII–XVIII. századi telekkönyvi kezdeményezések milyen okból nem kerültek az Államtanács előtt megtárgyalásra, továbbá miért maradtak el az 1723:CVII. tc. végrehajtása, gyakorlati alkalmazása.
3. Összehasonlító módszer alkalmazásával meg kell vizsgálni a nyugat-európai telekkönyveket (mint rendszereket) a XIX. századtól kezdődő és a XX. század elejéig tartó intervallumban.
4. És végezetül fel kell tárni – szintén bécsi források alapján – az osztrák abszolutizmus idején alkotott telekkönyvi tárgyú jogszabályok megalkotásának indítékait, körülményeit.

Publikációk jegyzéke:

1. Az ingatlanjog szabályai. Kézikönyv Kiadó: Országos Ügyvédi Tanács 1978. Budapest. 200. o.
2. Az ingatlanforgalom és a lakásépítések jogi kézikönyve. I-II. kötet Országos Ügyvédi Tanács 1985. Budapest. 600. o.
3. Az agrárjog alapelemei. Tankönyv. Miskolci Nehézipari Műszaki Egyetem Állam- és Jogtudományi Kara 1989–1990. társszerző. Miskolc. 250. o.
4. Agrárjogi tankönyv. 1990. Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kara (Bíbor Kiadó) társszerző 250. o.
5. Az ingatlanjog gyakorlati kézikönyve I-II. kötet 1991. Kiadó: a szerző (saját kiadás) 600. o.
6. Az ingatlanjog gyakorlati kézikönyve I-VII. kötet 1992–1994. Novorg Kiadó Kft. Budapest. Az egyes kötetek címei:

– Alapismeretek, ingatlan-nyilvántartás	400
– Egyes ingatanlányuletek	450
– A bérlet	210
– Privatizáció, reprivatizáció, kárpótlás	250
– Építési jog	240
– Külföldiek az ingatlanforgalomban, magyarok külföldön	180
– Ami a „hatokból” kimaradt (időközi változások összefoglalása) valamint részletes tartalomjegyzék, név- és tárgymutató.	150
7. Ingatlan adás, vétel, csere, bérlet. Önügyvéd sorozat egy kötete. Novorg Kiadó Kft. Budapest, 1995.
8. A helyi önkormányzatok privatizációs ingatlanügyletei az Állam c/a Tocsik-per tükrében. 1996. Novorg Kiadó Kft. Budapest. 180
9. Ingatlan adásvétel, csere bérlet (felújított kiadás) Önügyvéd sorozat egy kötete. 1997. Novorg Kiadó Kft. Budapest 150
10. Ingatlanjog a gyakorlatban. 1998. Perfekt Rt. Budapest 150
11. Építési jog. 1999. Perfekt Rt. Budapest 200
12. Ingatlanjog. Tulajdonjogi alaptan. Megrendelő és kiadó: ELTE JTK Budapest, 2001. társszerző 220